

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1990-1991

22 NOVEMBRE 1990

Proposition de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux afin d'assurer au preneur la possibilité d'obtenir un quatrième renouvellement

(Déposée par M. Desmedt)

DEVELOPPEMENTS

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux avait notamment pour but d'assurer au locataire commerçant une durée d'occupation suffisante pour assurer la viabilité de son commerce et la possibilité éventuelle d'une remise de son bail en même temps que de son fonds de commerce.

Dans ce but, la loi prévoyait que le bail commercial avait une durée de neuf ans avec deux possibilités de renouvellement pour une même période de durée identique, ce qui garantissait en principe au locataire preneur une occupation de vingt-sept ans.

L'usage a cependant révélé que cette durée s'avérait insuffisante pour l'accomplissement normal d'une carrière commerciale avec remise du fonds de commerce et du bail.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1990-1991

22 NOVEMBER 1990

Voorstel van wet tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten ten einde te waarborgen dat de huurder een vierde hernieuwing kan krijgen

(Ingediend door de heer Desmedt)

TOELICHTING

De wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten had met name tot doel aan de handelaar-huurder de zekerheid te geven dat hij het goed voldoende lang in gebruik zou kunnen nemen om de levensvatbaarheid van zijn handelszaak te waarborgen en dat hij eventueel de kans zou krijgen om zijn huurovereenkomst samen met zijn handelszaak over te dragen.

Daarom bepaalde de wet dat de duur van de handelshuurovereenkomst negen jaar bedraagt met twee mogelijkheden tot hernieuwing voor een zelfde periode, zodat de huurder in principe kon rekenen op een ingebruikneming van het goed gedurende zevenentwintig jaar.

Uit de ervaring is evenwel gebleken dat deze duur ontoereikend is om normaal een commerciële loopbaan te kunnen beëindigen en de handelszaak samen met de huurovereenkomst over te dragen.

C'est pourquoi la loi du 27 mars 1970 a accordé au preneur-commerçant la possibilité d'obtenir un troisième renouvellement, ce qui porte en principe la durée totale de la location à trente-six ans.

Cela peut sembler une durée suffisamment longue pour le commerçant. Cependant si on considère un commerçant débutant sa carrière personnelle à trente ans et voulant remettre ses affaires à l'âge normal d'une retraite, soit entre soixante et soixante-cinq ans, on s'aperçoit qu'il sera alors dans la période de son dernier renouvellement et ne pourra donc pas accorder une grande possibilité d'occupation à son cessionnaire, ce qui pourra rendre ses possibilités de remise moins aisées.

Dès lors et afin de permettre que la cession des affaires puisse se dérouler dans les meilleures conditions, il convient d'accorder au preneur commerçant une possibilité d'une prolongation supplémentaire de neuf ans.

Cela conduirait à une période totale de quarante-cinq ans, soit une durée d'activité professionnelle majorée d'une dizaine d'années au profit du cessionnaire.

Toutefois, étant donné la très longue durée d'occupation et afin de préserver également les intérêts légitimes du bailleur, il ne convient pas d'accorder à ce quatrième renouvellement le même caractère d'automatisme que pour les trois premiers.

Dès lors, en cas de désaccord, il appartiendrait au juge de paix d'apprécier s'il y a lieu, en tenant compte des intérêts des parties, d'accorder ce renouvellement.

C. DESMEDT.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Un article 13*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux :

« Article 13*bis*. — Lorsqu'il a épuisé ses droits au renouvellement du bail tels qu'ils sont définis à l'article 13 de la présente loi, le preneur peut solliciter l'octroi d'un quatrième renouvellement pour neuf années.

Daarom heeft de wet van 27 maart 1970 aan de handelaar-huurder de mogelijkheid geboden een derde hernieuwing te verkrijgen, hetgeen de totale duur van de huurovereenkomst in principe op zesendertig jaar brengt.

Blijkbaar is die duur lang genoeg voor de handelaar. Maar in het geval van een handelaar die bij de aanvang van zijn beroepsloopbaan dertig jaar oud is en die zijn zaak wil overlaten op de normale pensioengerechtigde leeftijd, d.i. tussen zestig en vijfenzeftig jaar, constateert men dat die handelaar zich op dat ogenblik in zijn laatste hernieuwingsperiode bevindt en aan zijn overnemer geen lange ingebruikneming zal aan te bieden hebben, hetgeen zijn kansen om zijn zaak over te laten niet vergemakkelijkt.

Ten einde de overdracht van de handelszaak in de meest gunstige omstandigheden te laten verlopen, dient aan de handelaar-huurder de mogelijkheid geboden te worden een bijkomende hernieuwing van negen jaar te verkrijgen.

Zulks zou leiden tot een totale huurperiode van vijfenveertig jaar, hetgeen overeenstemt met een beroepsloopbaan verlengd met een tiental jaren die ten goede komen aan de overnemer.

Gelet echter op de zeer lange duur van een dergelijk gebruik en ook om de rechtmatige belangen van de verhuurder veilig te stellen, dient evenwel aan deze vierde hernieuwing niet hetzelfde automatisch karakter te worden verleend als aan de eerste drie huurhernieuwingen.

In geval van onenigheid zal de vrederechter, rekening houdend met de belangen van de partijen, moeten oordelen of bedoelde hernieuwing al dan niet moet worden toegestaan.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Enig artikel

In de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten wordt een artikel 13*bis* ingevoegd, luidende :

« Artikel 13*bis*. — Wanneer de huurder gebruik heeft gemaakt van al zijn rechten op hernieuwing van de huur, zoals die omschreven zijn in artikel 13 van deze wet, kan hij om een vierde hernieuwing van negen jaar verzoeken.

Ce renouvellement est demandé dans les formes et délais prévus à l'article 14.

Au cas où le bailleur refuse ce renouvellement, le preneur se pourvoit devant le juge de paix dans les trente jours du refus sous peine de forclusion.

Le juge de paix statue sur cette demande en tenant compte de l'intérêt des parties en cause. »

C. DESMEDT.

Deze vierde hernieuwing wordt aangevraagd op de wijze en binnen de termijnen vastgesteld in artikel 14.

Indien de verhuurder weigert deze hernieuwing toe te staan wendt de huurder zich, op straffe van verval van zijn recht, tot de vrederechter binnen een termijn van dertig dagen te rekenen van de weigering.

De vrederechter doet uitspraak op dit verzoek, met inachtneming van de belangen van de betrokken partijen. »